

# Bulletin trimestriel d'information

N°13 - 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Valide du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2026

 Norma  
Capital  
Bien placé pour investir

Visionnez nos vidéos.



# Introduction

## Ce qu'il faut retenir du trimestre.

La SCPI NCap Continent poursuit son déploiement européen ce trimestre, avec la même discipline qui caractérise Norma Capital depuis dix ans.

Les marchés européens évoluent à des rythmes différents. L'Espagne enregistre une progression de +18 % de l'investissement immobilier au T1 2026<sup>1</sup>, dans un contexte de compression des rendements et d'enchérissement des prix. Au Royaume-Uni, le marché amorce une revalorisation qui bénéficie aux détenteurs d'actifs correctement positionnés<sup>2</sup>. Ces dynamiques confirment la pertinence de notre présence sur ces deux marchés en amont.

Notre stratégie repose sur une lecture active des cycles et une sélection rigoureuse des emplacements. Ce trimestre, 2 nouvelles acquisitions viennent renforcer le portefeuille, pour un total de 18 actifs et une performance globale 2025 de 7,10 %<sup>3</sup>.

La gestion active de notre patrimoine produit des résultats concrets. À Newcastle, nous avons identifié un potentiel de revalorisation locative dès l'acquisition. Un an après l'achat, nous avons procédé à une open market review<sup>4</sup> du bail de notre locataire Starbucks, qui s'est traduite par une hausse de la valeur locative de plus de 40 % et par un gain de 100 points de base de rendement. C'est de cette façon que nous travaillons à la valorisation de votre patrimoine, actif par actif.

Par ailleurs, nous sommes fiers de franchir avec vous une nouvelle étape : vos dividendes sont

## Les dividendes sont désormais mensuels !

Depuis février 2026, les dividendes des SCPI Norma Capital sont distribués mensuellement et non plus trimestriellement. Une évolution pensée pour offrir plus de régularité et de lisibilité aux épargnants, sans impact sur le rendement annuel, et en cohérence avec les attentes exprimées en matière de revenus réguliers.

désormais versés chaque mois. Cette décision découle de notre écoute de vos besoins exprimés chaque jour, confirmée par notre baromètre mené avec Occurrence IFOP en 2025<sup>5</sup>. Des revenus réguliers, prévisibles, mois après mois, à la hauteur d'un patrimoine qui travaille pour vous à l'échelle européenne.

Cette mensualisation s'articule avec les versements programmés et le réinvestissement des dividendes : trois leviers pour piloter votre épargne européenne à votre rythme. Votre nouvel espace client vous permet de les configurer en quelques clics. Nous restons à vos côtés, mobiles et exigeants, pour chercher à construire un patrimoine européen qui tient dans la durée.

Merci de votre confiance et de votre fidélité,

*Faiz Hebbadj*

### Source : Norma Capital au 31/03/2026.

L'ensemble des chiffres présentés sans référence dans le présent Bulletin Trimestriel sont produits par Norma Capital. <sup>1</sup>Brains RE News / Le Courrier d'Espagne, avril 2026 — l'investissement immobilier en Espagne progresse de +18 % au T1 2026 par rapport au T1 2025, à contre-courant du recul observé dans le reste de l'Europe. <sup>2</sup>European.realestate, janvier 2026 — Londres conserve son statut de capitale financière de l'Europe avec une liquidité et des volumes de transactions inégaux ; le marché amorce une revalorisation favorable aux détenteurs d'actifs bien positionnés. <sup>3</sup>La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. <sup>4</sup>Une révision de loyer au niveau de marché. <sup>5</sup>Baromètre Norma Capital / Occurrence IFOP, avril 2025. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion. Norma Capital est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-16000017 depuis le 9 juin 2016 qui gère des fonds d'investissements alternatifs, et plus spécialement des SCPI.

## Fiche d'identité



**CLASSIFICATION :** SCPI à capital variable.

**DATE DE CRÉATION :** 26 octobre 2022.

**N° VISA AMF :** 23-01 (10 janvier 2023).

**DURÉE CONSEILLÉE DE CONSERVATION DES PARTS DE SCPI :** 8 ans.

**DURÉE DE VIE DE LA SCPI :** 99 années.

**CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE :** 250 000 000 €.

**DÉPOSITAIRE :** Société Générale Securities Services.

**ÉVALUATEUR IMMOBILIER :** Cushman & Wakefield.

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** PricewaterhouseCoopers Audit.

## Récompenses bien méritées



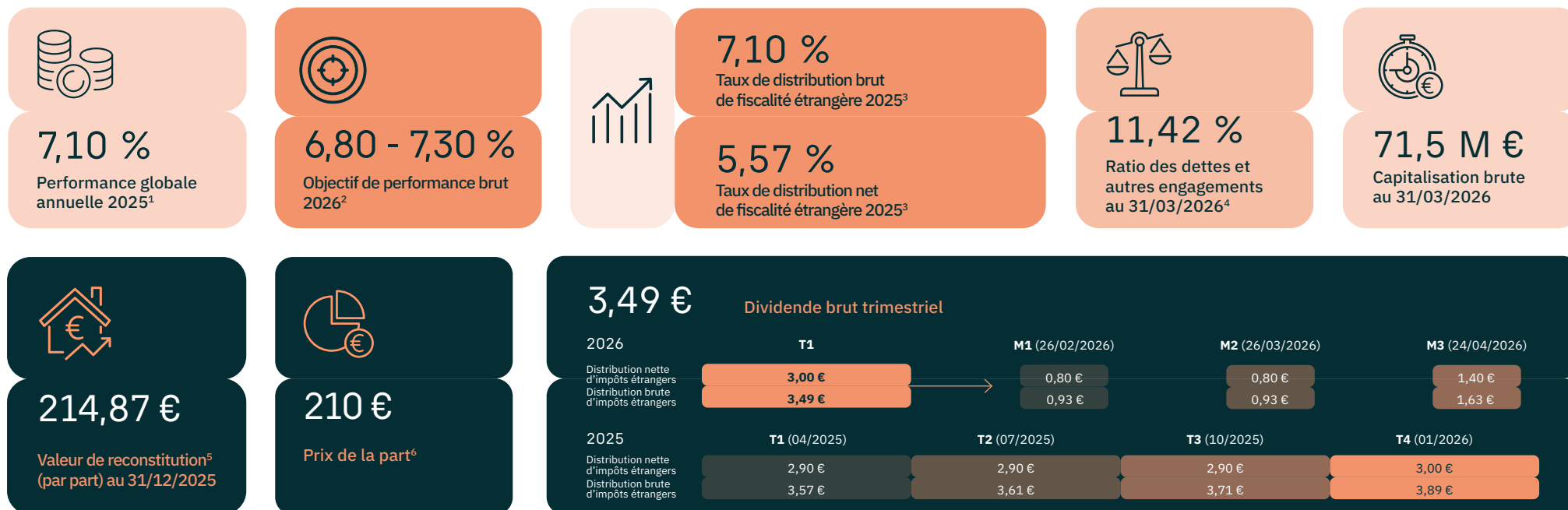
Les prix et récompenses mentionnés ont été obtenus dans le cadre de concours organisés par des tiers et peuvent avoir impliqué des frais d'exploitation commerciale et publicitaire.



Société de gestion Norma Capital  
n° agrément : GP-16000017 du 09/06/2016  
ncap.continent@normacapital.fr  
+33 (0)1 42 93 00 77  
www.normacapital.fr

# Bonne nouvelle, votre SCPI continue sur sa lancée

Avant toute chose, un coup d'œil sur la santé financière de votre investissement.



Source : photo libre de droit.

Source : Norma Capital au 31/03/2026.

**Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.**

<sup>1</sup>PGA : La performance globale annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

<sup>2</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

<sup>3</sup>Taux de distribution brut/net : division du dividende brut/net versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Dont 0 % au titre de revenus non récurrents. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>4</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés. <sup>5</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>6</sup>Minimum de 10 parts pour une première souscription.

## Évolution du capital

| 30/06/2025  | 30/09/2025  | 31/12/2025  | 31/03/2026  |
|---|---|---|---|
| <b>Nombre d'associés</b>  |   |   |   |
| 1 440   | 1 612   | 1 890   | 2 089   |
| <b>Capital nominal</b>  |   |   |   |
| 34 465 143 €  | 38 581 969 €  | 46 110 290 €  | 51 059 354 €  |
| <b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>                   |   |   |   |
| 48 068 730 €  | 54 014 756 €  | 57 964 859 €  | 70 412 883 €  |
| <b>Total des capitaux souscrits sur la période</b>                |   |   |   |
| 5 714 460 €   | 6 222 176 €   | 10 539 650 €  | 6 985 390 €   |
| <b>Nombre de parts</b>  |   |   |   |
| 228 899 parts   | 257 213 parts   | 307 402 parts   | 340 396 parts   |
| <b>Cessions / Transferts</b>                                      |   |   |   |
| 290 parts   | 632 parts   | 0 part  | 300 parts   |
| <b>Souscriptions compensant des retraits</b>                      |   |   |   |
| 290 parts   | 632 parts   | 0 part  | 300 parts   |
| <b>Souscriptions augmentant le capital</b>                        |   |   |   |
| 26 922 parts  | 28 314 parts  | 50 189 parts  | 33 264 parts  |
| <b>Ratio de dettes et autres engagements<sup>1</sup></b>          |   |   |   |
| 15,49 %<br><small>dont 15,49 % de financement (hors VEFA)</small> | 13,70 %<br><small>dont 13,70 % de financement (hors VEFA)</small> | 11,43 %<br><small>dont 11,43 % de financement (hors VEFA)</small> | 11,42 %<br><small>dont 11,42 % de financement (hors VEFA)</small> |
| <b>Parts en attente de retrait</b>                                |   |   |   |
| 0 part  | 0 part  | 0 part  | 0 part  |

Source : Norma Capital au 31/03/2026.

<sup>1</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme. Le recours à l'endettement et aux engagements a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais accroît également l'exposition aux risques de pertes. En cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers, l'effet de levier peut amplifier les pertes supportées par les associés. <sup>2</sup>Délai de jouissance depuis l'origine. À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois suivant la réception intégrale des fonds. <sup>3</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société. <sup>4</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...). <sup>5</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

## Valeur de référence



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>e</sup> mois<sup>2</sup>**  
Délai de jouissance

| <b>Prix de souscription</b>  | <b>210,00 €</b> |
|--|-----------------|
| Valeur nominale  | 150,00 €        |
| Prime d'émission (TTC)   | 60,00 €         |
| Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement | 25,20 €         |
| Valeur de réalisation (par part) <sup>3</sup> au 31/12/2025  | 174,28 €        |
| Valeur de reconstitution (par part) <sup>4</sup> au 31/12/2025   | 214,87 €        |
| Valeur de retrait (par part) <sup>5</sup> au 31/12/2025  | 189,00 €        |
| Valeur IFI résident au 31/12/2025  | 154,98 €        |
| Valeur IFI non-résident au 31/12/2025  | - €             |



Source : photo libre de droit.

### Nouveauté ce trimestre

Vos Imprimés Fiscaux Uniques (IFU) sont désormais disponibles en quelques clics sur votre espace associé. Par attachement à notre lien de proximité, votre société de gestion a tenu à maintenir, en plus de ce service, l'envoi à votre domicile d'un résumé papier exclusif. Pour vous accompagner dans la déclaration fiscale, un tutoriel "pas à pas" est à votre entière disposition sur votre espace en ligne.

# Tout nouveau, tout beau

Ce trimestre, 2 nouveaux biens font leur entrée.



Commerce



Bureaux



Activités



**Londres** (UK)



**Date d'acquisition :** 19/01/2026

**Prix d'acquisition AEM<sup>1</sup> :** 3 M €

**Surface :** 367 m<sup>2</sup>

**Locataire :** Co-op Food

Ce trimestre, la SCPI NCap Continent s'implante également à Hammersmith, dans le district londonien de Hammersmith & Fulham, l'un des quartiers les plus vivants de l'ouest londonien, mêlant résidentiel, commerces de proximité et scène culturelle dynamique, renforcée par la proximité du Westfield London.

Le local commercial de 367 m<sup>2</sup> occupe le rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel de 2015. Sa configuration en angle et son positionnement face au giratoire lui confèrent une visibilité accrue et un flux régulier de clients.

L'actif est loué à Co-Operative Group Food Limited, l'un des leaders britanniques de la distribution alimentaire avec plus de 2 400 magasins, reconnu pour son engagement en faveur des produits équitables et des pratiques commerciales responsables.

Cette acquisition matérialise les ambitions de NCap Continent : sélectionner des actifs stratégiques, idéalement situés et portés par des locataires de premier plan.

**Source :** Norma Capital - Londres.



**Glasgow** (UK)



**Date d'acquisition :** 05/03/2026

**Prix d'acquisition AEM<sup>1</sup> :** 3,2 M €

**Surface :** 944 m<sup>2</sup>

**Locataire :** McDonald's

La SCPI NCap Continent poursuit son développement au Royaume-Uni avec l'acquisition d'un commerce situé au cœur de Glasgow, en Écosse.

L'actif est implanté sur Sauchiehall Street, prolongement direct de Buchanan Street, la rue commerçante la plus fréquentée d'Écosse. Avec Argyle Street, ces trois axes forment le célèbre "grand Z", qui structure l'essentiel de l'activité commerciale du centre-ville et concentre les flux piétons les plus importants de Glasgow.

D'une surface de 944 m<sup>2</sup>, l'actif est occupé par McDonald's Restaurants Ltd, présent sur ce site depuis 1992 et ayant récemment renouvelé son engagement pour 10 ans fermes, témoignant de l'attractivité durable de l'emplacement. Une importante résidence étudiante en développement en face du site devrait par ailleurs renforcer sa fréquentation.

**Source :** Norma Capital - Glasgow.

<sup>1</sup>Acte en main.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Risque lié à l'investissement à l'étranger : Les marchés immobiliers étrangers sont soumis à des environnements réglementaires, politiques et économiques spécifiques qui peuvent différer substantiellement du cadre français et impacter la performance + Risque de change : Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

# On fait le tour du propriétaire ?

Fort de ces nouveaux biens, votre portefeuille garde le cap.



## C'est quoi le bail ?

L'équipe Investissement vous présente les dernières évolutions de notre stratégie paneuropéenne sur NCap Continent

Au 31 mars 2026, le portefeuille de la SCPI NCap Continent, géré par Norma Capital, compte désormais 18 actifs, répartis entre l'Espagne (10), le Royaume-Uni (7) et l'Allemagne (1).

Au premier trimestre 2026, nous avons accentué notre déploiement au Royaume-Uni avec l'acquisition de deux nouveaux commerces : un restaurant McDonald's à Glasgow et un supermarché Co-op situé à Londres (Hammersmith). Ces opérations illustrent notre capacité à saisir des opportunités sur des enseignes de premier plan au sein de zones urbaines dynamiques.

Par ailleurs, notre exposition au marché britannique s'est renforcée ce trimestre. Alors que le marché espagnol devient de plus en plus onéreux et difficile d'accès pour les investisseurs, le Royaume-Uni offre une meilleure lisibilité et un gisement d'opportunités plus profond, justifiant ainsi la concentration de nos récents investissements sur cette zone.

### L'Espagne, un marché en tension

Le marché espagnol, bien qu'il reste un socle historique, présente désormais des prix élevés et une raréfaction des produits attractifs. Dans ce contexte de marché tendu, nous restons prudents et sélectifs, privilégiant la gestion de nos actifs existants.

### Le Royaume-Uni, une lisibilité accrue

Le Royaume-Uni s'affirme comme notre marché stratégique prioritaire. La profondeur de sa liquidité et la diversité des produits disponibles permettent de poursuivre activement notre croissance. Nous maintenons notre ciblage sur des emplacements centraux et des baux sécurisés avec des enseignes majeures de la distribution et de la restauration.

## Focus sur terme technique ?

**Taux de recouvrement :** Indicateur mesurant la part des loyers effectivement encaissés sur une période donnée, rapportée au montant total des loyers facturés.



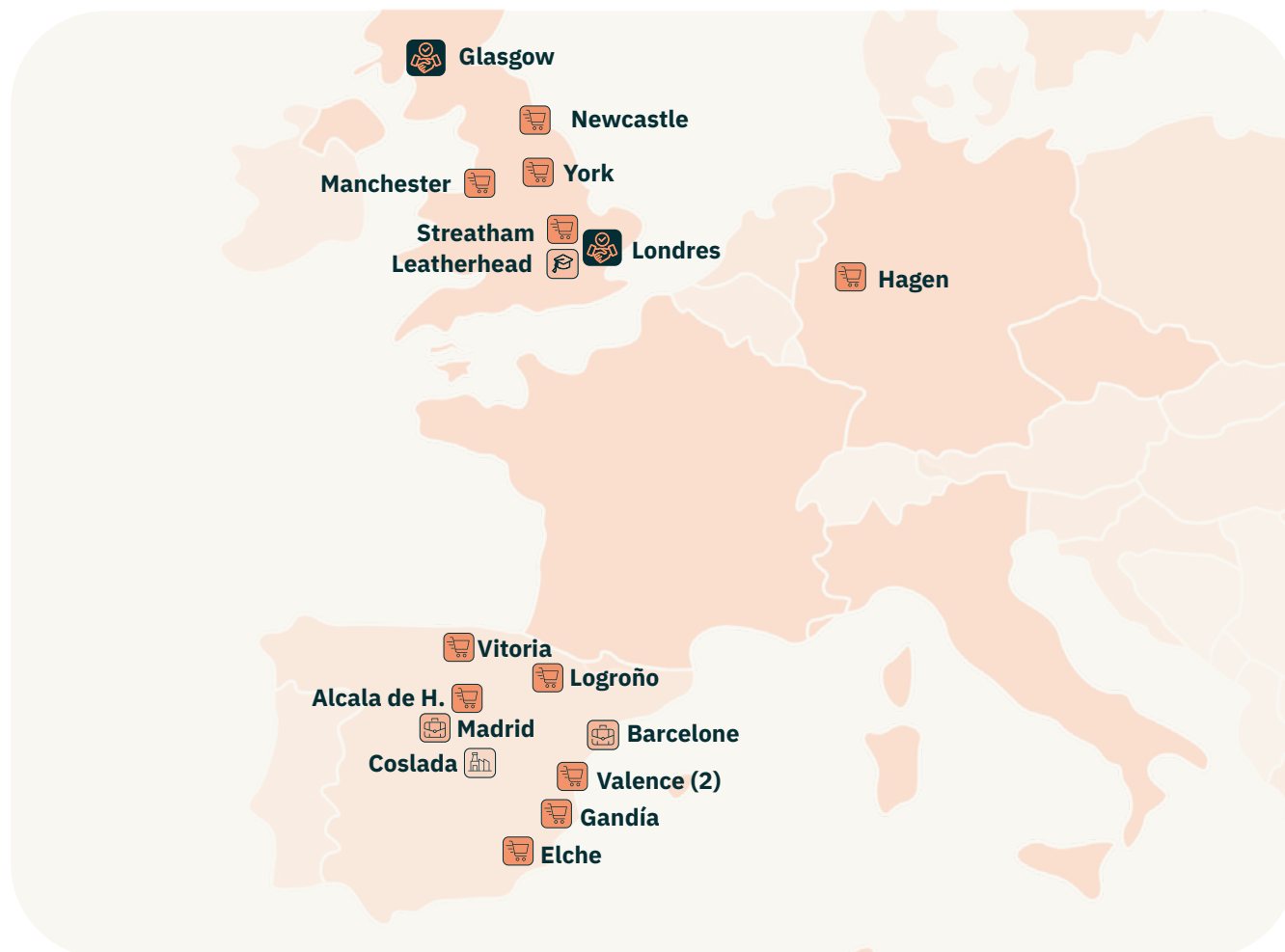
Source : photo libre de droit.

Source : Norma Capital au 31/03/2026.

<sup>1</sup>VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. <sup>2</sup>Locataires : nombre de baux en cours. <sup>3</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables. <sup>4</sup>Le taux de recouvrement correspond au rapport entre les loyers réellement encaissés au cours de l'année écoulée et les loyers exigibles sur cette même période, exprimé en pourcentage du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025. <sup>5</sup>WALT : La WALT (Weighted Average Lease Term) représente la durée moyenne restante des baux avant leur terme.

# Norma est dans la place !

À ce jour, votre SCPI compte 18 biens sur le continent. Bien les biens !



## Répartition typologique<sup>1</sup>

74 % Commerce

12 % Bureaux

9 % Éducation

5 % Activités

## Répartition géographique

| Répartition géographique | Valeur vénale | Surface m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------|------------------------|
| Espagne                  | 38 %          | 42 %                   |
| Royaume-Uni              | 54 %          | 29 %                   |
| Allemagne                | 8 %           | 29 %                   |

Source : Norma Capital au 31/03/2026.

<sup>1</sup>Répartition établie en % de la valeur vénale des actifs.

# Valeur & valeurs

## Un patrimoine valorisé et des valeurs engagées.



47/100<sup>1</sup>

### + 27 points

de progression par rapport au début du cycle ISR, à périmètre courant.

Cette note correspond au premier cycle du Label ISR.

100 % des actifs font l'objet d'une évaluation ESG à l'acquisition, puis annuellement.

Aucun dépassement actif ou passif des limites extra-financières n'est observé sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.



Source : photo libre de droit.

## Finance responsable

En fin d'année 2025, la Commission européenne a proposé d'introduire de nouvelles exigences dont une nouvelle classification des produits financiers qui viserait à renforcer la prise en compte des enjeux de durabilité par les acteurs financiers :

- Article 7 : placements avec des objectifs liés à la transition ;
- Article 8 : autres produits financiers intégrant le développement durable dans leur stratégie ;
- Article 9 : placements avec des objectifs liés au développement durable.

À date, et jusqu'à l'entrée en vigueur de la réforme du Règlement SFDR, NCap Continent est classée dans la catégorie « article 8 ».

Les caractéristiques environnementales et sociales considérées par NCap Continent et les indicateurs extra-financiers clés de 2025 font l'objet d'une annexe appelée « Annexe IV SFDR », disponible à la fin du rapport annuel de NCap Continent, disponible sur le site internet de Norma Capital.



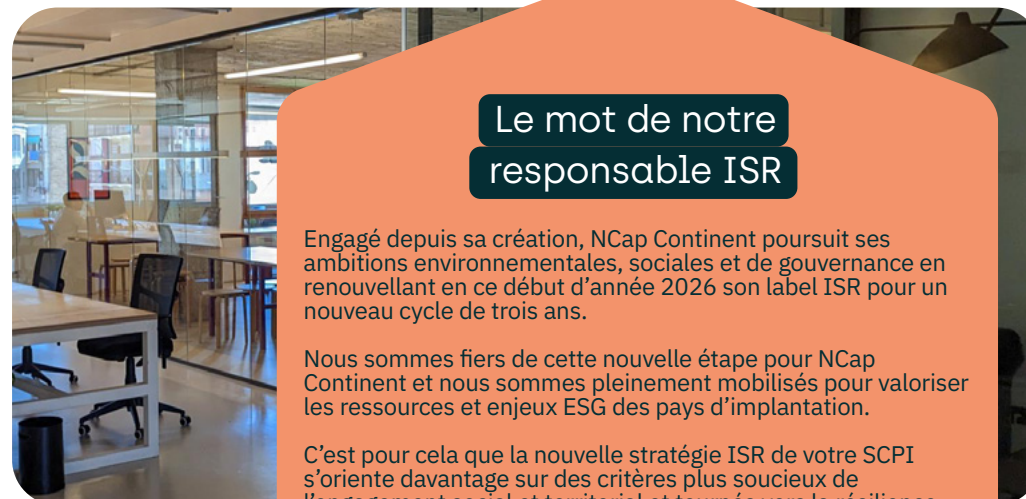
## Vie sociale

Lors de l'assemblée générale mixte, qui s'est tenue, le 21 avril 2026 sur première convocation, et le 28 avril 2026 sur seconde convocation, les nouveaux membres du Conseil de surveillance ont été désignés.

Le Conseil de surveillance est donc désormais composé des membres suivants :  
la société SCI J. Van Dyk, représentée par Monsieur Henri TIESSEN ;  
la société SC 28 SOLFERINO, représentée par son Gérant, Monsieur Max PEUVRIER ;  
la société AAAZ SCI, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC ;  
la société SCP HAM, représentée par Monsieur Julien LEMAIRE ;  
Monsieur Laurent MINI ;  
la société SCP MATTHIEU, représentée par Monsieur Matthieu LEMAIRE ;  
Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY.

<sup>1</sup>Note globale 2025 des actifs de la SCPI NCap Continent, établie au prorata de leurs valeurs vénales au 31/12/2025. Les résultats sont issus des données collectées et traitées par la société de gestion Norma Capital jusqu'au 20 février 2026.

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité définis comme tout événement ou situation liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance, qui, s'ils se produisent, peuvent avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur les revenus générés par l'investissement et/ou sa valeur.



## Le mot de notre responsable ISR

Engagé depuis sa création, NCap Continent poursuit ses ambitions environnementales, sociales et de gouvernance en renouvelant en ce début d'année 2026 son label ISR pour un nouveau cycle de trois ans.

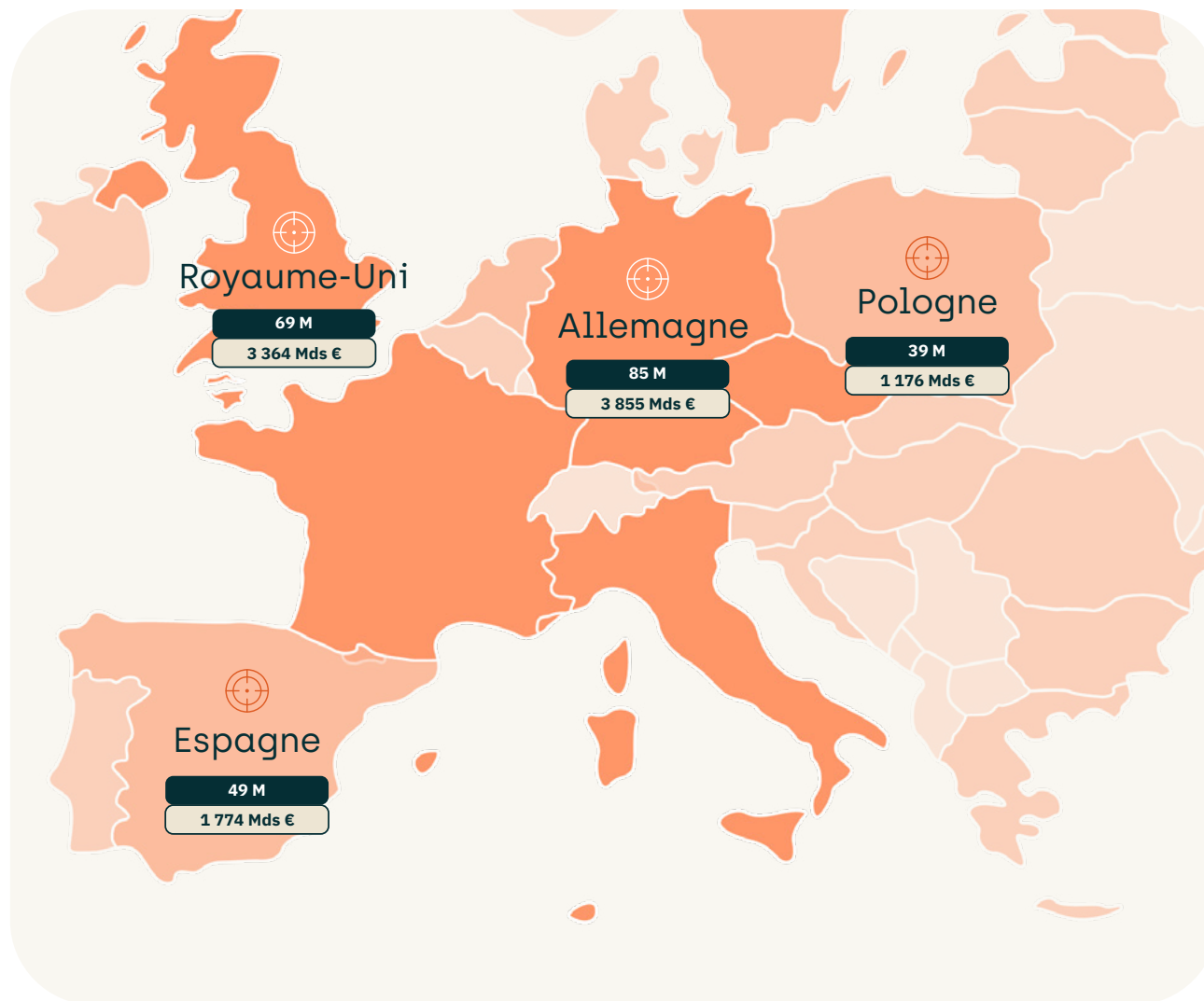
Nous sommes fiers de cette nouvelle étape pour NCap Continent et nous sommes pleinement mobilisés pour valoriser les ressources et enjeux ESG des pays d'implantation.

C'est pour cela que la nouvelle stratégie ISR de votre SCPI s'oriente davantage sur des critères plus soucieux de l'engagement social et territorial et tournés vers la résilience.

Source : Norma Capital - Barcelone.

# L'Europe de NCap Continent

Nos choix européens : démographie et dynamisme économique.



## L'avis de l'expert !

Le T1 2026 est marqué par un regain de volatilité mondiale. Le conflit en Iran génère un choc énergétique qui ravive l'inflation et suspend la détente des taux. Dans ce climat d'incertitude, la réactivité devient notre principal levier de performance.

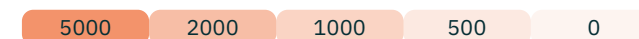
Malgré ce contexte complexe, notre dynamique d'investissement reste très positive. Nous sécurisons actuellement plusieurs acquisitions stratégiques, confirmant notre capacité à investir dans un environnement instable.

Le Royaume-Uni demeure notre priorité immédiate pour sa capacité à offrir des rendements décompressés et une grande fluidité transactionnelle, comme illustré par nos récents succès à Londres et Glasgow.

Pour autant, nous ne restons pas immobiles sur le reste du continent. Nous étudions activement des opportunités ciblées en Allemagne, en Espagne et en Pologne, en restant extrêmement sélectifs sur la qualité des emplacements.

**Quentin Gonçalves-Moïta**  
Investment & Asset Manager – Europe

### PIB en milliards d'euros



Pays ciblés<sup>1</sup>



Nombre d'habitants en millions<sup>2</sup>



PIB<sup>3</sup> en milliards d'euros

<sup>1</sup>Pays de l'UE et Royaume-Uni. Sources : <sup>2</sup>Institut national d'études démographiques (Ined), Population & Sociétés, Tous les pays du monde (2024). <sup>3</sup>Produit intérieur brut (PIB). Pays UE : PIB 2024 aux prix du marché - Eurostat. Royaume-Uni : PIB 2024 aux prix du marché - FMI - conversion dollar en euro au taux de change moyenne annuel 2024 (Echange-rates.org).

# Conditions générales

**C'est écrit petit, mais c'est très important !**

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de dix parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 150 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 60 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10 % HT soit 12 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 25,20 euros TTC.

Etant précisé que 8 % HT (9,60 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription prime d'émission incluse est destiné à rémunérer la préparation des augmentations de capital et la recherche des capitaux et 2 % HT (2,40 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) est destiné à rémunérer la préparation et l'exécution des programmes d'investissement.

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1er septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la vingt-deuxième année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques.

Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

## Modalité de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI NCap Continent (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».



**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT  
IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE.**

### SIÈGE SOCIAL

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.  
RCS de Paris n°921 431 854.  
Visa AMF n° 23-01 en date du 10 janvier 2023.

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr).

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 9 en date du 20 janvier 2023 (2300080). Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Investir en SCPI comporte certains risques, dont le risque de perte en capital, sa liquidité n'est pas garantie, le risque lié au marché immobilier, à la commercialisation des locaux et à leur gestion.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre.

**DIRECTEUR COMMERCIAL**  
**Thibault FEUILLET**

[ncap.continent@normacapital.fr](mailto:ncap.continent@normacapital.fr)  
Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

